



12.02.2018

Asia/11

## § 94

### Valtuutettu Silvia Modigin toivomusponsi keinoista hillitä asumisen hinnannousua Helsingissä

HEL 2017-001992 T 00 00 03

#### Päätös

Kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi selvityksen kaupunginvaltuuston 15.2.2017 hyväksymän toivomusponnen (Silvia Modig) johdosta tehdyistä toimenpiteistä ja toimittaa selvityksen ponnen ehdottajalle sekä tiedoksi muille valtuutetuille.

#### Käsittely

Pöydällepanoehdotus:

Terhi Koulumies: Jätetään pöydälle

Palautusehdotus:

Tomi Sevander: Kaupunginhallitus toteaa, että toivomusponteen annettu vastaus on puutteellinen ja palauttaa sen uuteen valmisteluun.

Kaupunginhallitus painottaa toivomusponnessa korostettuja näkökulmia: tarvetta konkreettisiin keinoihin, joilla erityisesti vuokra-asumisen hinnan nousua voidaan hillitä ja kasvattaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon osuutta AM-ohjelman tavoitteita vastaavalle tasolle. Miten esimerkiksi tontinluovutusehdoilla on mahdollista lisätä vastauksessa mainittua rakennusliikkeiden kiinnostusta ARA-tuettua asuntotuotantoa kohtaan.

Kannattaja: Paavo Arhinmäki

Asian käsittelyn keskeyttämisestä äänestettiin ennen keskustelun jatkamista.

Äänestys

JAA-ehdotus: Esityksen mukaan

Ei-ehdotus: Tomi Sevanderin palautusehdotuksen mukaisesti

Jaa-äännet: 9

Jasmin Hamid, Otso Kivekäs, Terhi Koulumies, Pia Pakarinen, Jaana Pelkonen, Marcus Rantala, Wille Rydman, Anni Sinnemäki, Jan Vapaavuori

Ei-äännet: 5

Paavo Arhinmäki, Veronika Honkasalo, Mika Raatikainen, Nasima Razmyar, Tomi Sevander



Tyhjä: 1  
Maria Ohisalo

Kaupunginhallitus päätti jatkaa asian käsittelyä äänin 9 - 5 (1 tyhjä).

Terhi Koulumiehen pöydällepanoehdotusta ei kannatettu, joten se raukesi.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Modig Silvia, toivomusponsi, Kvsto 15.2.2017 asia 11

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätösehdotus**

Päätös on ehdotuksen mukainen.

**Esittelijän perustelut**

Käsitellessään Vasemmistoliiton valtuustoryhmän ryhmäaloitetta asumisen kustannusten nousun pysäyttämisestä 15.2.2017 kaupunginvaltuusto hyväksyi samalla seuraavan toivomusponnen:

”Valtuusto edellyttää, että selvitetään mahdollisuuksia tuoda selvitys keinoista, joilla kaupunki voi hillitä asumisen hinnan nousua. Erityistä huomiota tulee kiinnittää vuokra-asumiseen. Olisi tärkeää tuoda selvitys seuraavalle valtuustolle siten, että tulevalla valtuustolla on käytössään konkreettinen keinovalikoima luoda edellytykset kohtuuhintaiselle asumiselle, kun se päättää seuraavasta strategiasta.” (Silvia Modig)

Hallintosäännön 30 luvun 14 §:n mukaan kaupunginhallituksen on toimitettava pöytäkirjan ehdottajalle kirjallinen selvitys toivomusponnen johdosta tehdyistä toimenpiteistä viimeistään vuoden kuluttua pöytäkirjan hyväksymisestä. Selvitys on toimitettava erikseen tiedoksi muille valtuutetuille.

Esittelijä toteaa, että toivomusponnien on saatu kaupunkiympäristölautakunnan lausunto.



Kaupunkiympäristölautakunta on lausunnossaan kuvannut hyvin asumisen hinnan muodostumista sekä lisäksi asuntotuotantoon ja kaupunkisuunnitteluun liittyviä kaupunkistrategiasta, yleiskaavasta ja asumisen ja siihen liittyvän maankäytön toteutusohjelmasta (AM-ohjelma) tulevia tavoitteita. Helsingin kaupunginvaltuusto päätti uudesta kaupunkistrategiasta vuosille 2017–2021 keskiviikkona 27. syyskuuta 2017. Yleiskaavasta ja AM-ohjelmasta Helsingin kaupunginvaltuusto päätti vuonna 2016.

Yksi tärkeimmistä keinoista asumisen hinnannousun hillitsemisessä on riittävän asuntotuotannon turvaaminen. Kaupunki pyrkii määrätietoisesti saavuttamaan asetetut tavoitteet aina kaavoitettavan tonttimaan määrästä riittävään vuosittaiseen tontinluovutukseen. Monipuolinen asuntojen hallintamuotojakauma turvaa osaltaan erihintaisten ja erilaisille kotitalouksille sopivien asuntojen tuottamisen. Helsingin tavoitteena on, että korkotuettua vuokratuotantoa on neljännes kaikesta uudesta asuntotuotannosta.

Helsingin kaupungin asunnot Oy (Heka) omistaa noin 48 000 vuokra-asuntoa, joissa asuu noin 90 000 helsinkiläistä. Keskivuokra Hekan asunnoissa on kuluvana vuonna 11,61 euroa kuukaudessa neliömetriä. Kaupungilla on lisäksi asunto-omaisuutta muiden tytäryhtiöiden kautta. Asuntoja on yhteensä yli 58 000, mutta osa asuntokannasta on mm. työsuhdeasuntokäytössä. Hekan lisäksi muita kaupungin vuokra-asuntoja omistavia kiinteistöyhtiöitä ovat KOy Auroranlinna, Oy Helsingin Asuntohankinta Ab ja KKOy Helsingin Korkotukiasunnot.

Kaupunkiympäristötoimialan asuntotuotanto (ATT) vastaa kaupungin uusien asuntojen rakennuttamisesta kaupungin tavoitteiden mukaisesti. AM-ohjelman mukaan ATT:n asuntotuotannon tavoitteet ovat:

Valtion tukemat vuokra-asunnot	750 asuntoa / vuosi
Välimuodon eli Hitas-, asumisoikeus- tai osuomistusasunnot	750 asuntoa / vuosi

Vapaaehtoiseen asumisen hintaan vaikuttaa merkittävästi asuntomarkkinoiden suhdannevaihtelut, jotka liittyvät ensi sijassa rahoitusmarkkinoihin ja yleiseen talouskehitykseen. Tällä hetkellä uudisasuntotuotannossa on noustu korkealle tasolle. Positiivisen talouskehityksen myötä omistusasuntojen kysyntä kasvaa ja rakennusliikkeiden kiinnostus ARA-tuettua asuntotuotantoa kohtaan vähenee. Tämä vaikuttaa myös kaupungin oman asuntotuotannon kustannuksiin.

Kaupunkistrategian mukaisesti Helsinki panostaa kohtuuhintaiseen vuokra-asuntotuotantoon AM-ohjelman mukaisesti ja selvittää aktiivi-



12.02.2018

Asia/11

sesti toimenpiteitä asumisen hinnan nousun hillitsemiseksi. Yhtenä keinona on mm. Kehittyvä kerrostalo -ohjelma.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

**Liitteet**

1 Modig Silvia, toivomusponsi, Kvsto 15.2.2017 asia 11

**Muutoksenhaku**

Muutoksenhakukielto, valmistelu tai täytäntöönpano

**Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 05.02.2018 § 77

HEL 2017-001992 T 00 00 03

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti panna asian pöydälle.

**Käsittely**

05.02.2018 Pöydälle

Kaupunginhallitus päätti yksimielisesti panna asian pöydälle Paavo Arhinmäen ehdotuksesta.

**Esittelijä**

kansliapäällikkö  
Sami Sarvilinna

**Lisätiedot**

Mari Randell, asunto-ohjelmapäällikkö, puhelin: 310 25823  
mari.randell(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 07.11.2017 § 206

HEL 2017-001992 T 00 00 03

Hankenumero 5264\_151

**Postiosoite**

PL 1  
00099 HELSINGIN KAUPUNKI  
kaupunginkanslia@hel.fi

**Käyntiosoite**

Aleksanterinkatu 22-24  
Helsinki PL 1  
<http://www.hel.fi/kaupunginkanslia>

**Puhelin**

+358 9 310 36106

**Faksi**

**Y-tunnus**

0201256-6

**Tilinro**

FI0680001200062637

**Alv.nro**

FI02012566



## Lausunto

Kaupunkiympäristölautakunta antoi kaupunginhallitukselle seuraavan lausunnon:

Helsingin voimakas kasvu ja asuntojen kova kysyntä ovat nostaneet merkittävästi asumisen hintaa. Samalla asumisväljyyden kasvu on pysähtynyt: Helsingissä asutaan muuta Suomea kalliimmin ja ahtaammin. Yksi tärkeimmistä keinoista asumisen hinnannousun hillitsemisessä on riittävän asuntotuotannon turvaaminen: kaupungin tulisi hyvin määrätietoisesti panostaa siihen, että asetetut tavoitteet aina kaavoitettavan tonttimaan määrästä riittävään vuosittaiseen tontinluovutukseen saavutetaan ja että mahdolliset syyt tavoitteiden toteutumatta jäämiselle selvitetään ja epäkohdat korjataan. Lisäksi on huomioitava, että rakennusmaan riittävä tarjonta ei kuitenkaan vaikuta merkittävästi asuntomarkkinoiden suhdannevaihteluihin, jotka liittyvät ensi sijassa rahoitusmarkkinoihin ja yleiseen talouskehitykseen.

Helsingin uusi yleiskaava, kaupunkikaava, mahdollistaa kaupungin kasvun noin 860 000 asukkaan kaupungiksi vuonna 2050. Kaupunkikaava ohjaa kantakaupungin laajenemista kaupunkibulevardien varsille, raide liikenteen solmukohtien täydennysrakentamiseen ja uusille rakentamisalueille, kuten Malmin lentokentälle. Kaupunkikaava mahdollistaa myös kestävän, viihtyisän ja tasapuolisesti kehittyvän kaupungin rakentamisen. Se turvaa joukkoliikenne- ja pyöräilyverkoston kehittämisen, riittävät virkistysalueet ja palveluverkoston sekä hyvän asumisympäristön.

Helsingin strategiassa on asetettu tavoitteeksi rakentaa vuosittain 6 000 asuntoa (2017–2018) ja nostaa tavoitetta valtuustokauden lopussa 7 000 asuntoon vuosittain (2019–2021). Tähän tavoitteeseen pääseminen edellyttää, että asemakaavoitettavan asuntokerrosalan määrä on vuosittain 700 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä täydennysrakentamisen osuus on 40 %.

Helsingin korkeammat rakentamiskustannukset muuhun maahan verrattuna syntyvät mm. infrarakentamisesta ja haastavista perustamisolosuhteista (kaupungissa on rakennettu jo ns. helpot rakennuspaikat). Myös ylikuumentuneilla asuntomarkkinoilla on osansa hinnanmuodotuksessa: kaupunkiasumisen mahdollistama sujuva arki houkuttelee yhä useampia, erityisesti lapsiperheitä. Riittävän monipuolisen asuntotarjonnan puute nostaa koko Helsingin hintatasoa.

Kaupunkisuunnittelun keinot asuntojen hinnan nousun hillitsemiseen ovat monipuolinen asuntotarjonta sekä viihtyisien ja toimivien asuinalueiden suunnittelu. Erittäin tärkeää on alueellisen eriarvoisuuden ehkäiseminen, johon voidaan vaikuttaa täydennysrakentamisen hyvällä



laadulla sekä palvelu-, virkistys- ja joukkoliikenneverkostojen suunnitellulla ja toteutuksella. Uudet asuinalueet suunnitellaan riittävän tehokkaiksi ja ns. oikeisiin paikkoihin joukkoliikenteen ja valmiin infrarakenteen välittömään läheisyyteen.

Maankäytölliset tavoitteet eri alueilla sijaitseville kaavahankkeille tulee asettaa harkiten ja tarkoituksenmukaisesti. Näin erityisesti alueilla, joissa asuntojen oletettu realistinen myyntihinta ja vuokrataso asettavat keskeisen rajoitteen sille, kuinka korkeaksi tonttien rakennuskustannukset voivat nousta. Tarkkojen ja yksityiskohtaisten kaavamääräysten vaikutuksia asuntotuotannon kalleuteen on tutkittu useissa sekä kansallisissa että kansainvälisissä tutkimuksissa. Yksittäisillä rakennusten laatua määrittävillä kaavamääräyksillä on hyvin vähän vaikutuksia rakentamisen kokonaiskustannuksiin. Useimmat laatua määrittävät määräykset pyrkivät myös rakennusten ekologisuuden tai elinkaaren parantamiseen ja mm. hillitsemään tulevia korjauskustannuksia. On erityisen tärkeää, että myös kohtuuhintainen ja vuokra-asuntotuotanto synnyttävät hyvää ja laadukasta kaupunkiympäristöä, jossa asukkaat viihtyvät.

Asemakaavojen toteuttamiskelpoisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kaavamääräyksiä ollaan asemakaavapalvelussa kehittämässä siten, että niiden sisältö, ohjausvaikutus ja tulkinta selkeytyvät – kuitenkin Helsingille ominaisesta hyvästä rakentamisen laadusta tinkimättä.

Rakentamisen käynnistäminen edellyttää myös riittävää tontinluovutusta vuosittain. Kaupungin tavoitteena on myydä tai vuokrata tontteja asuntotuotantoon vähintään 380 000 k-m<sup>2</sup> vuosittain. Tämä vastaa noin 4 320 asunnon rakentamista. AM-ohjelman mukaisesti hallinta- ja rahoitusmuodoista päättäminen tapahtuu kaupungin maalla tontinluovutusvaiheessa sekä valtion ja yksityisen maalla neuvotteluin ja maankäyttösopimuksin. Asemakaavoituksessa huolehditaan, että kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon on riittävästi tontteja kaikkialla Helsingissä. Potentiaalisia säänneltyyn vuokratuotantoon soveltuvia tontteja tutkitaan yhteistyössä asuntotuotantopalvelun kanssa jo asemakaavoituksen yhteydessä, jolloin rakentamisen tehokkuuteen ja muihin merkittäviin maankäytöllisiin haasteisiin voidaan yhdessä kehittää kustannuksia hillitseviä ratkaisuja.

Kohtuuhintaisen asumisen edistämiseksi on meneillään useita yhteistyöprojekteja mm. Kehittyvä kerrostalo -ohjelman osana. Kaupunkiympäristön toimialalla tehdään laajaa yhteistyötä asumisen hinnannousun hillitsemiseksi.

Esittelijä

kaupunkiympäristön toimialajohtaja  
Mikko Aho



12.02.2018

Asia/11

---

Lisätiedot

Ulla Kuitunen, yksikön päällikkö, puhelin: 310 37293

ulla.kuitunen(a)hel.fi

Ritva Luoto, projektipäällikkö, puhelin: 310 37294

ritva.luoto(a)hel.fi

Miia Pasuri, tiimipäällikkö, puhelin: 310 34439

mia.pasuri(a)hel.fi